



**Al contestar refiérase
al oficio No. 12800**

07 de setiembre, 2018.
DCA-3229

Señor
Edgar Mora Altamirano
Ministro
Ministerio de Educación Pública

Licenciada
Arlette Ulate Badilla
Coordinadora Asesoría Legal
Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo
Ministerio de Educación Pública

Fax: 2221-9831
Correo electrónico: arlette.ulate.badilla@mep.go.cr

Estimados señores:

Asunto: Se autoriza al Ministerio de Educación Pública, para que adquiera en forma directa el terreno de 1000 metros cuadrados a segregarse del inmueble inscrito en el Registro Público, Partido de Limón, Folio Real matrícula 15069-000, según plano catastrado L-1926078-2016, propiedad del señor Olman Rojas Campos, por un monto total de ₡5.000.000,00 (cinco millones de colones exactos) para el Centro Educativo Escuela Hojanca Código 3563.

Nos referimos a sus oficios No. DIEE-1639-2018 del 15 de junio de 2018, recibidos en esta Contraloría General el 4 de abril de 2016, mediante los cuales, el Ministerio de Educación Pública solicita la autorización descrita en el asunto.

Esta División de Contratación Administrativa requirió información adicional al Ministerio contratante mediante oficios 09185 (DCA-2386) del 02 de julio de 2018, 11246 (DCA-2846) del 07 de agosto de 2018, atendidos mediante los oficios DIEE-1909-2018 del 10 de julio de 2018, DIEE-2107-2018 del 31 de julio de 2018, DIEE-2154-2018 del 10 de agosto de 2018, DIEE-2285-2018 del 24 de agosto de 2018.

I. Antecedentes y justificaciones de la solicitud.

1. Mediante oficio 12227 (DCA-2497) del 17 de octubre del 2017, esta División denegó y archivó la solicitud de autorización presentada por el Ministerio de Educación Pública para adquirir un lote a segregar de la finca de Limón matrícula 15069-000 (1000 metros cuadrados), propiedad del señor Olman Rojas Campos, por un monto total de ¢5.000.000,00 (cinco millones de colones exactos).
2. Mediante oficio 16138 (DCA-3526) del 18 de diciembre del 2017, esta División denegó y archivó la solicitud de autorización presentada por el Ministerio de Educación Pública para adquirir un lote a segregar de la finca de Limón matrícula 15069-000 (1000 metros cuadrados), propiedad del señor Olman Rojas Campos, por un monto total de ¢5.000.000,00 (cinco millones de colones exactos).
3. Mediante oficio DIEE-1639-2018 del 15 de junio de 2018, la Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo requiere nuevamente autorización para contratar directamente la compra del terreno de 1000 metros cuadrados a segregar del inmueble inscrito en el Registro Público, Partido de Limón, Folio Real matrícula 15069-000, según plano catastrado L-1926078-2016, propiedad del señor Olman Rojas Campos, por un monto total de ¢5.000.000,00 (cinco millones de colones exactos) para el Centro Educativo Escuela Hojanca Código 3563, lo cual ha sido incluso ratificado por el Ministro de Educación Edgar Mora Altamirano mediante oficio DM-0972-07-2018 de fecha 10 de julio de 2018.
4. Que con la adquisición del inmueble antes indicado, se pretende satisfacer las necesidades de recreación de la población estudiantil, toda vez que la infraestructura actual posee zonas verdes reducidas y espacios de concreto que limitan sus necesidades de esparcimiento. Según se explica en el oficio DIEE-DDIE-CTT-0164-2018 del 17 de julio de 2018, las normas existentes para I y II Ciclo establecen un área mínima de 20m² por estudiante para el desarrollo de actividades básicas, lo cual se realiza en una zona que por sus características particulares de temperatura, evapotranspiración, humedad y precipitación presentan valores significativos para proporcionar espacios adicionales.
5. Se extrae del Informe de Terreno Ampliación No. DIEE-DDIE-CTT-0163-2018 así como del plano L-1926078-2016, que las instalaciones en las cuales se localiza actualmente la escuela colindan al norte con calle pública, al este Plaza de Deportes propiedad de la Asociación de Desarrollo Integral de Hojanca, al sur terreno del vendedor Olman Rojas Campos y al oeste Heriberto Rojas Jiménez. Al respecto, se han aportado al expediente, las manifestaciones de los propietarios colindantes Heriberto Rojas Jiménez y por otra parte el señor Víctor Elizondo Elizondo, en su condición de Presidente de la Asociación de Agricultores de Hojanca de Cariari de Pococí, quienes han indicado que no se encuentran en posición de vender dichos inmuebles de su propiedad.

6. Consta el Informe de Terreno Ampliación No. DIEE-DDIE-CTT-0163-2018 del 17 de julio del 2018 suscrito por el Geógrafo Rigoberto Villalobos González, coordinador de la Unidad de Terrenos, del Departamento de Desarrollo Infraestructura Educativa de Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo, que realiza el análisis de las condiciones del inmueble con respecto a su ubicación, servicios, configuración, área, topografía, frente a calle pública, nivel, acceso, vulnerabilidad a los desastres y condiciones de sanidad en donde se concluye que el inmueble es adecuado para ampliar al cabida del centro educativo.
7. Mediante oficio DDIE-DDIE-UT-0440-2017 de fecha 22 de agosto de 2017, la señora MS.C. Jessica Vargas Castillo, en condición de Asesora Legal de la Unidad de Terrenos del Departamento de Desarrollo Infraestructura Educativa se refiere a las condiciones y restricciones que actualmente soporta el inmueble del Partido de Limón matrícula 15069 propiedad del señor Olman Rojas Campos, y explica que se trata de una anotación que nace de la titulación que realizó el INDER de la finca madre, lo cual suponía una serie de limitantes y condiciones bajo la aplicación de la Ley de Tierras y Colonización No. 2825 que en la actualidad se encuentran sin efecto lo cual no repercute en la finca que se pretende adquirir.
8. Se adjunta copia del Acta No. 408 de la sesión del 06 de febrero de 2017 de la Junta de Educación de la Escuela Hojanca, en la cual se acuerda por unanimidad que se tiene pleno conocimiento del proceso de adquisición del bien inmueble que realiza el Ministerio, mediante procedimiento de compra directa de conformidad con lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 131 y 157 de su Reglamento. Y lo dispuesto por los artículos 133, 139, 142, 143 y 146 del Decreto Ejecutivo No. 38249-MEP. Asimismo, se presenta copia del Acta No. 415 de la sesión del 15 de marzo de 2017 de la Junta de Educación de la Escuela Hojanca, en la cual se acuerda por unanimidad que el terreno por inscribir de 1000m² que corresponde a la finca 7-15069, plano 7-1926078-2016 se done y se reúna con la finca 7-122635 a favor del Ministerio de Educación Pública para uso del Centro Educativo Escuela Hojanca Código 3563.
9. Se remite el Avalúo administrativo ATJSJO-SVAT-AVA-093-2018, Expediente No. 6831 de fecha 12 de junio de 2018, emitido por el Ingeniero Ramón Alberto Castro González, Perito Valuador de la Administración Tributaria San José Oeste de la Dirección General de Tributación, sobre la franja a segregarse de la propiedad del señor Olman Rojas Campos matrícula de Folio Real No. 7-15069-000, por un monto de ₡5.000.000.00 (cinco millones de colones exactos), y que sustituye al avalúo administrativo ATJSJO-AVA-229-2016 Expediente No. 6527 de fecha 07 de noviembre de 2016.
10. Se adjunta a la solicitud, la promesa de venta suscrita por el señor Olman Rojas Campos, cédula 2-179-103 quien en su condición de dueño registral de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Limón, Matrícula Folio Real No. 15069-000, promete

vender libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones un área de 1000m², según se indica en el plano L-1926078-2016 al Ministerio de Educación Pública. El monto de la venta será de ¢5.000.000 como se establece en el avalúo, el cual acepta y se manifiesta conforme. El plazo de vigencia de la promesa de venta es del 07 de junio de 2018 al 07 de junio de 2019.

11. Se adjunta el Certificado de Uso de Suelo No. DPCC-US-0163-2017 de fecha 03 de mayo de 2017, en el cual se indica que el uso solicitado de Centro Educativo para el plano catastrado L-192078-2016 es conforme con el ordenamiento jurídico.
12. Se aporta la Certificación emitida por la señora Fanny Hernández Cordero, en calidad de Contadora de la Junta de Educación expedida en fecha 17 de julio del 2018, en la cual se indica que la Junta de Educación de la Escuela Hojancha dispone de la suma de ¢5.034.151,14 para la compra de terreno.
13. Se aporta Declaración Jurada del señor Olman Rojas Campos manifiesta que no se encuentra inhabilitado para contratar con la Administración Pública, al tenor de lo dispuesto en los artículos 22 y 22 Bis de la Ley de Contratación Administrativa.
14. Que este órgano contralor consultó en el registro de proveedores disponible en el Sistema Integrado de Compras Públicas SICOP y Comprared el estado de dicho oferente, y no se registran inhabilitaciones en su contra.

II. Criterio de la División

Identificados los antecedentes y argumentos que motivan la solicitud de la Administración, corresponde a esta Contraloría valorar si tales circunstancias ameritan la autorización solicitada por el Ministerio de Educación Pública, la cual consiste en adquirir el inmueble registrado en Limón, propiedad del señor Olman Rojas Campos, por un monto total de ¢5.000.000,00 (cinco millones de colones), conforme a la promesa de venta incorporada en el expediente administrativo. Lo anterior, con el fin de ampliar los espacios de esparcimiento de la población estudiantil del Centro Educativo Hojancha, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 bis inciso y 71 de la Ley de Contratación Administrativa y 165 del Reglamento.

En primer término, debe recordarse que al tenor de los artículos 2 bis inciso y 71 de la Ley de Contratación Administrativa, 139 inciso j) y 165 del Reglamento, la adquisición de bienes inmuebles debe realizarse a través del procedimiento ordinario, con excepción de aquellos casos en que la Contraloría General autorice la compra directa de los inmuebles que por su ubicación, naturaleza, condiciones y situación, se determine como único propio para la finalidad propuesta. De esta manera, resultan de especial importancia las razones y justificaciones dadas por la Administración para solicitar la autorización en estudio, las cuales deben ser analizadas a fin de determinar si se cumple o no con los supuestos de la norma.

a) Ubicación

El Ministerio de Educación refiere que en la actualidad, la matrícula de estudiantes es de 54 niños, en espera de un incremento a 61 niños para el año siguiente. En ese sentido, explica la infraestructura actual ya ha agotado el área aprovechable en el terreno en el cual se asienta, provocando un déficit de espacio para desarrollar actividades de esparcimiento, las cuales resultan esenciales para complementar la formación de los niños en etapas tempranas de desarrollo psicomotor. Enfatiza en la importancia de contar con zonas verdes para ser utilizadas además como áreas de seguridad en caso de emergencia. Por lo anterior, el Ministerio ha considerado ampliar la infraestructura actual con la adquisición de un terreno colindante toda vez que reubicar la institución implicaría incurrir en un gasto mayor.

Continúa manifestando el Ministerio, que el terreno en el cual se asienta actualmente la institución colinda al norte con calle pública, al este Plaza de Deportes propiedad de la Asociación de Desarrollo Integral de Hojancha, al sur terreno del vendedor Olman Rojas Campos y al oeste Heriberto Rojas Jiménez. No obstante lo anterior, solamente el señor Olman Rojas Campos manifestó su voluntad de vender una fracción de terreno al Ministerio, según consta de la “Promesa de Venta” suscrita en fecha 07 de junio de 2018. En el caso del señor Heriberto Rojas Jiménez, declaró mediante nota de fecha del 19 de julio: *“no estoy interesado en vender (...) mi casa está construida en este terreno y se encuentra en excelentes condiciones, donde habito en la actualidad con mi familia (...)”*. En sentido similar, el señor Víctor Elizondo Elizondo, en su condición de Presidente de la Asociación de Agricultores de Hojancha de Cariari de Pococí, expresó mediante documento suscrito el mismo 19 de julio: *“no estamos interesados en vender (...) Este es un centro de recreación deportiva para la comunidad de Hojancha. La comunidad no cuenta con la posibilidad de adquirir otra propiedad para este fin”*.

Así las cosas, este órgano contralor entiende que la ampliación del terreno para satisfacer las necesidades de recreación de la comunidad estudiantil se circunscribe a una única posibilidad, cual es el terreno ofrecido por el señor Olman Rojas que colinda al sur con la escuela.

Respecto de la ubicación, se indicó en el Informe de Terreno Ampliación No. DIEE-DDIE-CTT-0163-2018 del 17 de julio del 2018, suscrito por el Geógrafo Rigoberto Villalobos González, coordinador de la Unidad de Terrenos, del Departamento de Desarrollo Infraestructura Educativa de Dirección de Infraestructura y Equipamiento Educativo lo siguiente: *“La propiedad tiene una ubicación muy favorable. Se localiza en el radio de influencia de la comunidad Hojancha, en la propiedad posterior a la escuela Hojancha, lo que permite desarrollar la ampliación del centro educativo (...)”*

Así las cosas, se ha acreditado que el inmueble de interés es contiguo a la actual instalación del Centro Educativo, lo que permitiría a la Administración satisfacer la finalidad de ampliar el centro con espacios de esparcimiento que se pretende, sin que medie el traslado y mayores costos de los que podría implicar el traslado desde su ubicación actual.

b) Naturaleza

Sobre el particular, se observa en el expediente administrativo de la contratación, la certificación registral emitida para la finca del Partido de Limón matrícula 15069, de fecha 15 de noviembre de 2016, -que a partir de una verificación propia de esta Contraloría General es posible afirmar que las condiciones del inmueble allí registradas se mantienen en la presente fecha-, se extrae que el terreno posee una naturaleza para “*agricultura*”.

De igual manera, consta en el Informe de Terreno Ampliación No. DIEE-DDIE-CTT-0163-2018, la propiedad aún presenta uso de potrero cubierto por pastos, árboles y vegetación estacional. No obstante lo anterior, en cuanto a las condiciones de aprovechamiento del terreno, se mencionó en el oficio DIEE-DDIE-UT-0043-2018 de fecha 06 de febrero 2018 un total de 90% mientras que en el Certificado de Uso de Suelo No. DPCC-US-0163-2017, que la cobertura máxima de terreno corresponde a un 75%. Por ello, este órgano contralor solicitó al Ministerio, en oficio 09185 (DCA-2386) del 02 de julio de 2018: “*analizar en el informe técnico mediante el cual determine las porciones de terreno reales para satisfacer la demanda estudiantil actual (según se indicó en el punto a) anterior), cuál es el porcentaje total de aprovechamiento del terreno que se pretende adquirir, y cómo las limitaciones que se indican en el citado certificado no impedirán la satisfacción de la necesidad, conforme a la fracción de terreno que finalmente se requiere para atender el fin recreativo de la población*”. Lo anterior fue atendido mediante oficio DIEE-DDIE-CTT-0164-2018 del 17 de julio de 2018, en el cual el Licenciado Rigoberto Villalobos González explica que “*dejando los espacios de retiro de colindancia (...) el terreno es totalmente aprovechable (...) El certificado de uso del suelo por su parte indica que la cobertura máxima de terreno corresponde a 75%, o sea que el propietario en este caso el Estado MEP puede construir edificaciones u obras constructivas de cualquier tipo que no sobrepasen la cantidad indicada (...) lo anterior no conlleva a ninguna discrepancia, ya que no es el objetivo o el fin de la compra (...) lo que se pretende es disponer de espacio para además implementar áreas verdes, de recreo, de esparcimiento, áreas para siembra, etc.*”

Así las cosas, se entiende que la instancia técnica del Ministerio verificó la naturaleza del terreno, la cual es propia para realizar las actividades de recreación que se pretenden solventar con la adquisición del terreno, cuyos límites de aprovechamiento no impactaran la satisfacción del interés público en la medida que no se pretende utilizar el terreno para levantar edificaciones.

c) Condiciones

De la mano con el apartado anterior, consta no solo del Informe de Terreno Ampliación No. DIEE-DDIE-CTT-0163-2018 sino además del avalúo practicado por la Administración Tributaria, que el terreno objeto de la presente autorización posee una topografía plana, no cuenta con edificaciones ni situaciones de riesgo que puedan comprometer la finalidad propuesta.

Por otra parte es posible afirmar, que el terreno propiedad de Olman Rojas no soporta gravámenes hipotecarios, servidumbres o de otra naturaleza que puedan comprometer la finalidad de recreación propuesta, toda vez que en la certificación registral no se aprecia anotación fuera de las “*condiciones y restricciones*” que registra y que a criterio de la señora MS.C. Jessica Vargas Castillo, en condición de Asesora Legal de la Unidad de Terrenos del Departamento de Desarrollo Infraestructura Educativa derivan de la titulación que realizó el INDER de la finca madre, lo cual suponía una serie de limitantes y condiciones bajo la aplicación de la Ley de Tierras y Colonización No. 2825 que en la actualidad se encuentran sin efecto lo cual no repercute en la finca que se pretende adquirir.

d) Sobre la procedencia de la autorización.

Finalmente conviene destacar, que el lote está sito en el Distrito de Cariari, Cantón de Pococí de la Provincia de Limón según se extrae de la literalidad registral, lo cual se ajusta a la ubicación actual de la Escuela conforme a las propias manifestaciones de la Administración.

Considerando todas las características antes desarrolladas, es posible considerar que el terreno propiedad de Olman Rojas Campos resulta apto para atender la necesidad pública de la Escuela.

Ahora bien, respecto del precio de la venta, el artículo 165 del Reglamento dispone lo siguiente: “*el inmueble sujeto de adjudicación será sometido a un avalúo realizado por el órgano especializado de la administración respectiva o en su defecto de la Dirección General de Tributación, tratándose del Gobierno Central, o de la dependencia especializada de la respectiva Administración, a efecto de que el precio de adquisición en ningún caso supere el monto de dicho avalúo. Si el monto fijado en el avalúo es igual o mayor al precio establecido en la oferta, la compra se hará sobre el precio ofertado (...).*” Sobre el particular, el Ingeniero responsable ha procedido con el avalúo correspondiente para determinar el valor del inmueble, cuyo valor al 12 de junio de los corrientes asciende a la suma de $\text{¢}5.000.000,00$, mismo valor por el cual el oferente ha prometido vender el inmueble de análisis.

Bajo estas circunstancias, se autoriza al Ministerio de Educación Pública, para que adquiera en forma directa el terreno de 1000 metros cuadrados a segregarse del inmueble inscrito en el Registro Público, Partido de Limón, Folio Real matrícula 15069-000, según plano

catastrado L-1926078-2016, propiedad del señor Olman Rojas Campos, por un monto total de ¢5.000.000,00 (cinco millones de colones exactos) para el Centro Educativo Escuela Hojancha Código 3563.

III. Condiciones bajo las que se otorga la autorización

La autorización se condiciona a lo siguiente:

1. Se autoriza al Ministerio de Educación Pública, para que adquiera en forma directa el terreno de 1000 metros cuadrados a segregarse del inmueble inscrito en el Registro Público, Partido de Limón, Folio Real matrícula 15069-000, según plano catastrado L-1926078-2016, propiedad del señor Olman Rojas Campos, por un monto total de ¢5.000.000,00 (cinco millones de colones exactos) para el Centro Educativo Escuela Hojancha Código 3563, según el avalúo administrativo ATJSO-SVAT-AVA-093-2018.
2. El bien inmueble debe adquirirse libre de todo gravamen, anotación, arrendamiento o cualquier otra limitación que pueda impedir su uso, titularidad y posesión plena por parte de la Administración.
3. Será responsabilidad de la Administración contar con el contenido presupuestario suficiente y disponible para enfrentar la obligación derivada de la presente autorización.
4. De todo lo actuado producto de la presente autorización, debe conformarse un expediente administrativo, en orden cronológico y foliado.
5. Quedan bajo responsabilidad absoluta de esa entidad, las razones brindadas como justificaciones que motivaron a este órgano contralor a otorgar la presente autorización en los términos que constan en el presente oficio.
6. De conformidad con el artículo 32 de la Ley de Contratación Administrativa, y el artículo 198 del Reglamento a dicha norma, la contratación autorizada deberá ser formalizada en escritura pública.
7. De previo a realizar la escritura correspondiente, deberá constar en el expediente una justificación técnica en la cual se acredite que el bien es apto para la necesidad que se pretende satisfacer, haciendo referencia a la relación entre los fines y las características del inmueble. Se advierte que adquirir el inmueble sin que se haya realizado este estudio generará responsabilidad disciplinaria, tal y como lo señala el artículo 165 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.
8. Se deja bajo la exclusiva responsabilidad de esa Administración verificar que el contratista no cuente con prohibiciones para contratar con el Estado en los términos



regulados por los artículos 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa. Así como que no se encuentre inhabilitado para contratar con la Administración Pública. De igual forma que continúe al día con el pago de las obligaciones patronales con la CCSS y FODESAF.

Se advierte que la verificación del cumplimiento de las condiciones antes indicadas será responsabilidad del señor Edgar Mora Altamirano en su condición de Ministro o quien ejerza este cargo. En el caso de que tal verificación no recaiga dentro del ámbito de su competencia, será su responsabilidad instruir a la dependencia que corresponda ejercer el control sobre los condicionamientos señalados anteriormente.

Atentamente,

Elard Gonzalo Ortega Pérez
Gerente Asociado

Marcia Madrigal Quesada
Fiscalizadora Asociada

MMQ/chc
Ci: Archivo Central
NI: 15535, 17736, 17481, 19515, 19888, 20582, 20804, 21712, 21889
G: 2017002626-4